
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **LANCELOT SPE SRL**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **117/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARTINA GASPARINI**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

**Lotti 001 - Appartamento al piano primo, 002 -
ufficio- studio privato, 003 - abitazione di tipo
economico realizzata al grezzo, 004 - magazzino**

Esperto alla stima: Architetto Danilo Balduit
Codice fiscale: BLDDNL69B07C388Z
Studio in: Via Vicenza 5 - 30016 Jesolo
Telefono: 0421/1846016
Fax: 0421/1846017
Email: studioarchbalduit@gmail.com
Pec: danilo.balduit@pec.it

Riassunto Perizia

Bene: Piazza Garibaldi n. 23 - Eraclea - Eraclea (VE) - 30020

Descrizione generica: appartamento al piano primo e sottotetto al piano secondo.

Identificativo Lotto: 001 - Appartamento al piano primo.

Corpo A: CAP: 30020 frazione: Eraclea, Piazza Giuseppe Garibaldi.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà.

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- A favore della massa dei creditori contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Venezia in data 24/03/2022 ai nn. 17110/12235;

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Credito cooperativo Pordenonese Società Coop. contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 620000; Iscritto/trascritto a Venezia in data 05/05/2019 ai nn. 15556/2562.

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€88.231,00**

Valore immobile al lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€124.719,00**

Bene: Piazza San Giovanni Bosco n. 7 - Ponte Crepaldo frazione di Eraclea - Eraclea (VE) – 30020.

Descrizione generica: Immobile ad uso uffici e studi privati.

Identificativo Lotto: 002 - ufficio- studio privato.

Corpo A: Eraclea (VE) CAP: 30020 frazione: Ponte Crepaldo, Piazza San Giovanni Bosco n. 7 piano terra

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà.

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Credito cooperativo Pordenonese Società Coop. contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo iscritto/trascritto a Venezia in data 09/05/2019 ai nn. 15556/2562;

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Credito cooperativo Pordenonese Società Coop. contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 620000; Iscritto/trascritto a Venezia in data 11/10/2019 ai nn. 33780/6052; Note: ISCRIZIONE del 11/10/2019 - Registro Particolare 6052 Registro Generale 33780 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4547/2019 del 05/05/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2562 del 2019

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€69.412,00**

Valore immobile al lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€75.000,00**

Bene: Piazza San Giovanni Bosco n. 7 piano secondo - Ponte Crepaldo frazione di Eraclea - Eraclea (VE) – 30020.

Descrizione generica: abitazione di tipo economico.

Identificativo Lotto: 003 - abitazione di tipo economico realizzata al grezzo.

Corpo A: CAP: 30020 frazione: Ponte Crepaldo, Piazza San Giovanni Bosco n. 7 -piano secondo.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà.

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED].

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Credito cooperativo Pordenonese Società Coop. contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo iscritto/trascritto a Venezia in data 09/05/2019 ai nn. 15556/2562;

- Pignoramento a favore di Credito cooperativo Pordenonese Società Coop. contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo iscritto/trascritto a Venezia in data 13/05/2022 ai nn. 17110/12235;

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Credito cooperativo Pordenonese Società Coop. contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 620000; Iscritto/trascritto a Venezia in data 11/10/2019 ai nn. 33780/6052; Note: ISCRIZIONE del 11/10/2019 - Registro Particolare 6052 Registro Generale 33780 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4547/2019 del 05/05/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2562 del 2019

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€12.314,25**

Valore immobile al lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€18.896,25**

Bene: Piazza San Giovanni Bosco n. 7 piano terra - Ponte Crepaldo frazione di Eraclea - Eraclea (VE) – 30020.

Descrizione generica: magazzino.

Identificativo Lotto: 004 – magazzino.

Corpo A: Eraclea (VE) CAP: 30020 frazione: Ponte Crepaldo, Piazza San Giovanni Bosco n. 7 -piano terra.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà.

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED].

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Credito cooperativo Pordenonese Società Coop. contro [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo iscritto/trascritto a Venezia in data 09/05/2019 ai nn. 15556/2562;

- Pignoramento a favore di Credito cooperativo Pordenonese Società Coop. contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo iscritto/trascritto a Venezia in data 13/05/2022 ai nn. 17110/12235;

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Credito cooperativo Pordenonese Società Coop. contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 620000; Iscritto/trascritto a Venezia in data 11/10/2019 ai nn. 33780/6052; Note: ISCRIZIONE del 11/10/2019 - Registro Particolare 6052 Registro Generale 33780 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4547/2019 del 05/05/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2562 del 2019

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€1.608,00**

Valore immobile al lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€5.390,00**

SOMMARIO

Riassunto perizia	Pag. 2 -4
Quesiti	Pag. 5 - 7
LOTTO 001	Pag. 8
Risposta al primo punto del quesito	Pag. 8
Risposta al secondo punto del quesito	Pag. 8
Risposta al terzo punto del quesito	Pag. 8
Risposta al quarto punto del quesito	Pag. 9-13
Risposta al quinto punto del quesito	Pag. 14
Risposta al sesto punto del quesito	Pag. 14-15
Risposta al settimo punto del quesito	Pag. 15
Risposta all'ottavo punto del quesito	Pag. 15-17
Risposta al nono punto del quesito	Pag.17
Risposta al decimo punto del quesito	Pag. 17
Risposta all'undicesimo punto del quesito	Pag. 17

Risposta al dodicesimo punto del quesito	Pag. 18
LOTTO 002	Pag. 18
Risposta al primo punto del quesito	Pag. 18
Risposta al secondo punto del quesito	Pag. 18
Risposta al terzo punto del quesito	Pag. 18-19
Risposta al quarto punto del quesito	Pag. 19-23
Risposta al quinto punto del quesito	Pag. 23
Risposta al sesto punto del quesito	Pag. 24
Risposta al settimo punto del quesito	Pag. 25
Risposta all'ottavo punto del quesito	Pag. 25-26
Risposta al nono punto del quesito	Pag. 26
Risposta al decimo punto del quesito	Pag. 27
Risposta all'undicesimo punto del quesito	Pag. 27
Risposta al dodicesimo punto del quesito	Pag. 27
LOTTO 003	Pag. 28
Risposta al primo punto del quesito	Pag. 28
Risposta al secondo punto del quesito	Pag. 28
Risposta al terzo punto del quesito	Pag. 28-29
Risposta al quarto punto del quesito	Pag. 29-33
Risposta al quinto punto del quesito	Pag. 33
Risposta al sesto punto del quesito	Pag. 33-35
Risposta al settimo punto del quesito	Pag. 35
Risposta all'ottavo punto del quesito	Pag. 35-37
Risposta al nono punto del quesito	Pag. 37
Risposta al decimo punto del quesito	Pag. 37
Risposta all'undicesimo punto del quesito	Pag. 37
Risposta al dodicesimo punto del quesito	Pag. 38
LOTTO 004	Pag. 38
Risposta al primo punto del quesito	Pag. 38
Risposta al secondo punto del quesito	Pag. 38
Risposta al terzo punto del quesito	Pag. 38
Risposta al quarto punto del quesito	Pag. 39-43
Risposta al quinto punto del quesito	Pag. 44
Risposta al sesto punto del quesito	Pag. 44
Risposta al settimo punto del quesito	Pag. 45
Risposta all'ottavo punto del quesito	Pag. 46-47
Risposta al nono punto del quesito	Pag. 47
Risposta al decimo punto del quesito	Pag. 47
Risposta all'undicesimo punto del quesito	Pag. 47
Risposta al dodicesimo punto del quesito	Pag. 48

Indicazione dei quesiti all'esperto incaricato alla stima degli immobili pignorati.

Preliminarmente l'esperto è invitato a redigere un sommario della propria relazione, da inserire come pagina 1, indicando le pagine corrispondenti alle risposte ai singoli quesiti.

Quesiti

I quesiti a cui rispondere ai fini dei beni pignorati sono:

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
 1. **per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:**
 - domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
 - atti di asservimento urbanistici
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
 - altri pesi e limiti d'uso
 2. **per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**
 - iscrizioni
 - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicitando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolite, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;

9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. alleggi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
 1. lotto;
 2. diritto reale staggito
 3. quota di proprietà
 4. identificativo catastale
 5. valore attribuito.

Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata, termine improrogabile, ai sensi dell'art. 569 del codice a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Qualora l'esperto ricevesse osservazioni sulla perizia, dovrà comparire all'udienza fissata.

L'esperto è autorizzato ad accedere presso tutti gli uffici interessati onde prendere visione e chiedere copia, con diritti d'urgenza degli atti e documenti ivi esistenti, ed **all'uso della forza pubblica ove l'esecutato ostacoli l'accesso all'immobile pignorato** e di ogni altro ausilio ai fini dello svolgimento dell'incarico, compreso l'utilizzo della propria autovettura.

L'esperto, prima dell'inizio delle operazioni peritali, dovrà prestare giuramento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari attraverso l'apposito modello allegato.

Al momento del deposito della relazione di stima sarà necessario depositare una ulteriore copia cartacea ed informatica integrale per il Professionista Delegato alla Vendita.

Per tutte le procedure iscritte a ruolo a partire dal 01.07.2014 l'esperto nominato provveda a redigere la relazione di stima immobiliare a mezzo del programma informatico EfiSystem.

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

Beni in Eraclea (VE)
Località/Frazione Eraclea
Piazza Garibaldi n. 23

Lotto: 001 - Appartamento al piano primo

Risposta al primo punto del quesito

Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

Esecutato/i:

██████████ Codice fiscale: ██████████ Residenza: ██████████ Regime Patrimoniale: ██████████

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'appartamento è identificato in Piazza Garibaldi n. 23. Si trova al piano primo e ha l'accesso, tramite una scala da via Roma n. 4. L'immobile si trova nel centro di Eraclea ed è quindi facile raggiungere i servizi primari.

Caratteristiche zona: in centro storico.

Area urbanistica: commerciale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Ospedale (Buona. 15 min. dall'Ospedale di San Donà di Piave), Asilo nido (Buona: 10 min. a piedi), Supermercati (Buona: 10 min. a piedi), Farmacia (Buona: 5 min. in macchina).

Caratteristiche zone limitrofe: Oltre la zona centrale di Eraclea che è di tipo residenziale/commerciale, il resto del paese si caratterizza per le ampie zone agricole.

Importanti centri limitrofi: San Donà di Piave, Jesolo, Caorle, Mestre, Treviso.

Attrazioni paesaggistiche: La spiaggia di Eraclea, la Laguna del Mort, il Corso del Piave.

Attrazioni storiche: Le zone dell'antica Eraclea, e le antiche mura di Jesolo.

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto di Treviso: 25 min. in auto; Aeroporto di Tessera: 25 min. in auto; Stazione del treno di San Donà: 15 min. in auto; Stazione del Treno di Mestre: 30 min. in auto.

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in CAP: 30020 frazione: Eraclea, Piazza Giuseppe Garibaldi

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà.

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] Stato Civile: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: foglio 45, particella 279, subalterno 4, indirizzo Piazza Garibaldi , interno 23, piano 1, comune Eraclea (Ve), sezione censuaria D415, categoria A/3, classe 5, consistenza 6 vani, superficie 138, rendita € 291.28

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella planimetria catastale si dichiara un'altezza della zona giorno pari a 2.70 m, invece solo l'angolo cottura e la zona notte hanno un'altezza di 2.70 m. Il soggiorno, diversamente da quanto dichiarato, ha un'altezza di 2.46 m.

Regularizzabili mediante: Aggiornamento planimetria catastale.

Aggiornamento planimetria catastale: € 300,00.

Oneri Totali: **€ 300,00.**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: pratica edilizia 1983/00134

Intestazione: Berini Caterina

Tipo pratica: agibilità e assegnazione del numero civico

Per lavori: Variante al fabbricato ad uso abitazione civile

Oggetto: variante

Presentazione in data 30/03/1984 al n. di prot. 134/83

Abitabilità/agibilità in data 02/05/1984

Numero pratica: Concessione edilizia n. 114/1997

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: modifiche interne, ossia modifiche al piano terra e primo e creazione di nuovo sottotetto su fabbricato esistente sito in P.zza Garibaldi.

Oggetto: Nuova Concessione

Presentazione in data 12/09/1998

Numero pratica: DIA n.273/2000

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività.

Per lavori: Opere interne alla costruzione che non comportano modifiche della sagoma e dei prospetti.

4.1.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: 1) Altezza del vano soggiorno pari a 246 cm (inferiore anche ai parametri minimi previsti dall'Art. 34 del Dpr380/01); 2) Rapporto aero-illuminante inferiore a 1/8 della superficie a pavimento; 3) La disposizione del vano scala che conduce al sottotetto e il vano adiacente sono diametralmente opposti a dove avrebbero dovuto essere. E' stata presentata una pratica per regolarizzare quanto appena descritto (DIA n. 273/2000), ma la pratica è rimasta incompiuta.

Regolarizzabili mediante: Completamento della pratica di DIA n. 273/2000; adeguamento dei fori finestra e pagamento della sanzione amministrativa

completamento della pratica DIA n. 273/2000: € 1.500,00

pagamento sanzione amministrativa + diritti di segreteria: € 1.200,00

modifiche del solaio zona soggiorno: € 30.000,00

Oneri Totali: € 32.700,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: A seguito della presentazione dell'ultima pratica edilizia n. 114/1997 sono state apportate delle modifiche all'immobile che lo hanno reso inagibile in quanto una parte del soggiorno ha un'altezza di 2.46 m. Alla Concessione Edilizia n. 114/1997 non è mai stata data l'agibilità. Per risolvere il problema bisognerebbe modificare il solaio del soggiorno in modo da recuperare l'altezza mancante e completare la pratica n. 273/2000 rimasta incompiuta.

4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Giunta Regionale del Veneto in data 08.02.1993 con decreto n.441
Zona omogenea:	Zona B - Sottozona B4.6
Norme tecniche di attuazione:	Vedi certificato di destinazione urbanistica in allegato e costituito da due facciate.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra Si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A

Si accede all'appartamento attraverso un portone posto in via Roma. Varcato il portone d'ingresso si sale una scala in legno costituita da due rampe e pianerottoli con scalini a "piè d'oca". Giunti alla fine della scala si entra affianco all'angolo cucina. Di fronte all'angolo cucina c'è la terrazza e un locale lavanderia. Oltre la cucina, c'è lo spazio destinato al soggiorno. Nel soggiorno c'è una portafinestra da cui si accede per andare in una terrazza rivolta a sud/est, una porta che conduce alla zona notte e una finestra che affaccia sulla terrazza rivolta verso nord. Mentre la zona cucina ha un'altezza regolare (l'altezza misurata è di 265 cm dal pavimento. l'altezza dovrebbe essere di 270 cm, ma con la tolleranza del 2%, la misura 265 cm rientra nei parametri standard), lo spazio compreso tra la cucina e il soggiorno ha un'altezza utile di 246 cm.

Questo "stato di fatto," che ho potuto rilevare sul posto, è sorto dalle modifiche che sono state eseguite dopo la presentazione del permesso di costruire n. 114/1997. In questo permesso di costruire la Ditta chiedeva la realizzazione di una copertura e delle varianti al piano terra e primo dell'intero edificio (a quel tempo l'intero l'immobile era di proprietà della moglie del Signor ████████).

Dopo la realizzazione della copertura e delle modifiche all'appartamento al piano primo, oggetto della perizia, La Ditta presentò richiesta per avere l'agibilità, ma a seguito del parere ULSS n. 15 n. prot. 1726/de2 del 01/10/1997, inviato per conoscenza anche al Comune di Eraclea in data 16.10.4997, il parere gli fu negato perché non si rispettavano le altezze e alcuni rapporti aero-illuminanti non erano rispettati e guardando il progetto, aggiungo che la scala che conduce al sottotetto e la camera affianco, si trovavano diametralmente rispetto al progetto autorizzato.

In seguito la Ditta Presentò nuova pratica edilizia SCIA n. 273/2000 per regolarizzare queste difformità. Questa pratica però DAL 2000 non è mai stata conclusa .

Ho chiesto un parere scritto alla Responsabile del Procedimento del Comune di Eraclea in merito alla legittimità della SCIA n. 273/2000 e sulla possibilità eventuale di poter, con opportune modifiche e adeguamenti e al pagamento delle dovute sanzioni amministrative, ritenere valida la pratica 273/2000. La risposta della Dirigente è stata positiva (vedi parere Comune di Eraclea). Si può sinteticamente dire che: l'immobile è privo dell'agibilità perché: 1) non ha le altezze del vano soggiorno/pranzo; 2) In alcune stanze non sono rispettati i rapporti aero-illuminotecnici; 3) La pratica che potrebbe sistemare l'immobile e rimasta incompiuta dal 2000.

1. Quota e tipologia del diritto.1000/1000 [REDACTED] - **Piena proprietà.**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Superficie complessiva di circa mq **138,00.**

E' posto al piano: primo.

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967.

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2000.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: via Roma n. 4 ; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 - 2.46m. (vedi descrizione).

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0.

Condizioni generali dell'immobile: l'edificio, complessivamente, dimostra di non essere tra i più recenti della zona. Anche l'appartamento oggetto della presente perizia, avrebbe la necessità di essere ristrutturato sulle parti lignee (linda, travi secondarie, ecc.) che costituiscono la copertura. La scala d'ingresso è in legno datata e necessiterebbe di essere rinnovata. All'interno l'appartamento mostra delle piastrelle di almeno 20-30 anni ma in buon stato di conservazione.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno protezione: persiane condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: le persiane sono presenti solo su alcune finestre. in altre non c'è alcuna protezione.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: piastrelle in gres condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: cotto condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: Struttura in metallo con rivestimento in legno tamburato. condizioni: sufficienti
Scale	posizione: interna rivestimento: legno condizioni: scarse

Impianti:

Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: split condizioni: sufficienti conformità: Non è stato possibile verificare la conformità. Riferito limitatamente a: Il condizionatore è posizionato al centro tra la cucina e il soggiorno.
-----------------	--

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione:
tubi coibentati diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **sufficienti**
 conformità: **Non sono più state eseguite le manutenzioni ordinarie**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

A seguito della pratica edilizia n. 114/1997 sono state apportate delle modifiche all'immobile che lo hanno reso inagibile in quanto una parte del soggiorno/cucina ha un'altezza di 2.46 m. Ritengo di declassare la superficie con altezza più bassa a magazzino (circa 29.57 mq) e parametrizzarlo successivamente al residenziale.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenziale	sup lorda di pavimento	0	108,43	1,00	108,43	€ 1.050,00
Locali accessori (collegati ai vani principali)	sup reale netta	0	29,57	0,35	10,35	€ 1.050,00
			138,00		118,78	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale.

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio.

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1° semestre 2023.

Zona: Eraclea.

Tipo di destinazione: Residenziale.

Tipologia: abitazione civile.

Superficie di riferimento: Lorda.

Stato conservativo: Normale.

Valore di mercato min (€/mq): 950.

Valore di mercato max (€/mq): 1200.

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario/i ante ventennio ad oggi: Per atto di compravendita in regime di separazione dei beni del 06.2.1997 repertorio n. 243350 in Notaio Pietro Maria De Mezzo di San Donaà di Piave, trascritto in data 14.02.1997 ai nn. 3937/2772 da potere di Calzavara Marcello , nato a Jesolo il 23.02.1928 cod fisc. CLZMCL28B23C388V; Calzavara Manuela, nata a Mantova il 12.10.1959, Cod. fisc. CLZMNL59R52E897P; Calzavara Graziella, nata a San Donà di Piave il 22.06.1956 Cod. Fisc. CLZGZL56H62H823F; Calzavara Roberto nato a Monfalcone il 08.09.1968 Cod. Fisc. CLZRRT68P08F356E.

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Eraclea (VE), Piazza Giuseppe Garibaldi **Occupato dal debitore.**

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- A favore della massa dei creditori contro ██████████ iscritto/trascritto a Venezia in data 24/03/2022 ai nn. 17110/12235;

6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Credito cooperativo Pordenonese Società Coop. contro ██████████; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 620.000; Iscritto/trascritto a Venezia in data 05/05/2019 ai nn. 15556/2562

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso

Spese di gestione condominiale: nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna.

Millesimi di proprietà: 1000/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO - Per accedere all'appartamento bisogna attraversare una scala con due rampe e pianerottoli con scalini " a piè d'oca". All'interno dell'appartamento, tra la zona giorno e notte, ci sono due scalini per raggiungere i bagni e la camera da letto. Per accedere al sottotetto, bisogna passare attraverso una scala a chiocciola alquanto angusta. Allo stato attuale l'immobile non è accessibile ai soggetti diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuno

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1. Criterio di stima:

Come criterio di stima si è utilizzato quello della stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) che nel caso in esame tiene in considerazione i valori dell'OMI, quelli del Borsino Immobiliare e del valore di unità immobiliari di simile consistenza, ubicazione e stato di vendita.

8.2. Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio tecnico di Eraclea;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I., Borsino immobiliare, maggiori catene di agenzie immobiliari.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): O.M.I. per una abitazione civile Normale: Valore Minimo = 950 €/mq; Valore Massimo = 1.200 €/mq

Borsino immobiliare: Per abitazioni di qualità superiore alla media di zona - 1° fascia - =1.155 €/mq

Valore adottato = 1050 €/mq.

8.3. Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 124.719,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	108,43	€ 1.050,00	€ 113.851,50
Locali accessori (collegati ai vani principali)	10,35	€ 1.050,00	€ 10.867,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 124.719,00
Valore corpo	€ 124.719,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 124.719,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 124.719,00
Valore di stima	€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	118,78	€ 124.719,00	€ 124.719,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche ed esecutive per regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 33.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

A

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 3.194,00
Trascrizione pregiudizievole - Abitazione	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 3.488,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 88.231,00**

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: A

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Non esiste Attestato di prestazione energetica depositato presso Veneto-energia.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- **Verbale di giuramento;**
- **Estratti mappa del Fg.45 Particella:279 ;**
- **Planimetria catastale dei Subalterno: 4;**
- **Ispezione ipotecaria;**
- **Documentazione fotografica;**
- **Progetti vari recuperati presso il Comune di Jesolo;**
- **Valori OMI + Borsino Immobiliare;**
- **Certificato contestuale di residenza; Stato civile e stato famiglia; Estratto riassunto dal registro degli atti di matrimonio;**
- **Visura attuale e storica per immobile;**
- **Parere ULSS relativo alla pratica n. 114/97;**
- **Parere del Comune di Eraclea in merito alla validità della pratica n. 273/2000.**

Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro

Regime fiscale della vendita:

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Appartamento al piano primo
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A: 1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo A: <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : foglio 45, particella 279, subalterno 4, indirizzo Piazza Garibaldi , interno 23, piano 1, comune Eraclea (Ve), sezione censuaria D415, categoria A/3, classe 5, consistenza 6 vani, superficie 138, rendita € 291.28
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 88.231,00€

Beni in Eraclea (VE)

Località/Frazione **Ponte Crepaldo frazione di Eraclea**

Piazza San Giovanni Bosco n. 7

Lotto: 002 - ufficio- studio privato

Risposta al primo punto del quesito

Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Sì

Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

Esecutato/i:

[REDACTED] Codice fiscale: [REDACTED] Residenza: [REDACTED] Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile si trova al centro di Ponte Crepaldo, ossia in Piazza San Giovanni Bosco n. 7, cioè sul lato opposto della Chiesa del paese, in una zona con piccole attività commerciali.

Caratteristiche zona: centrale normale.

Area urbanistica: commerciale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Ospedale (Buona. 20 min. dall'Ospedale di San Donà di Piave), Asilo nido (Buona: 10 min. a piedi), Supermercati (Buona: 10 min. a piedi), Farmacia (Buona: 2 min. a piedi).

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

Importanti centri limitrofi: San Donà di Piave, Jesolo, Caorle, Mestre, Treviso.

Attrazioni paesaggistiche: La spiaggia di Eraclea, la Laguna del Mort, il Corso del Piave.

Attrazioni storiche: Le zone dell'antica Eraclea, e le antiche mura di Jesolo.

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto di Treviso: 35 min. in auto; Aeroporto di Tessera: 35 min. in auto; Stazione del treno di San Donà: 25 min. in auto; Stazione del Treno di Mestre: 40 min. in auto.

Identificativo corpo: A.

Uffici e studi privati [A10] sito in Eraclea (VE) CAP: 30020 frazione: Ponte Crepaldo, Piazza San Giovanni Bosco n. 7 piano terra.

Quota e tipologia del diritto:

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà.

Cod. Fiscale [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: foglio 36, particella 80, subalterno 22, indirizzo Piazza San Giovanni Bosco, interno 7, piano terra, comune Eraclea (Ve), sezione censuaria D415, categoria A10, classe 1, consistenza 3 vani, superficie 75, rendita € 1038.08

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: All'ingresso dell'immobile, è stata demolita la parete in cartongesso che divideva la sala d'attesa dall'ufficio, creando un unico vano.

Si deve presentare un aggiornamento della planimetria catastale.

Oneri Totali: € 100,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Pratica Edilizia n. 184/88

Intestazione: Cerchier Orietta

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Concessione edilizia per la realizzazione di due negozi al piano terra.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/12/1990 al n. di prot. 015829

Abitabilità/agibilità in data 04/02/1991

Numero pratica: Pratica Edilizia n.98/98

Intestazione: Cerchier Orietta

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Varianti ed ampliamento a fabbricati esistenti

Oggetto: variante

Presentazione in data 16/11/2004

Numero pratica: denuncia inizio attività

Intestazione: Nicola Filippi

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: modifiche interne all'ufficio.

Oggetto: variante

Presentazione in data 16/11/2004.

4.1.1 *Conformità edilizia:*

Uffici e studi privati [A10]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Demolizione della parete in cartongesso che divideva la sala d'attesa dall'ufficio.

Regolarizzabili mediante: presentazione di CILA in sanatoria.

CILA in sanatoria e oneri per la regolarizzazione: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

4.1.2 *Conformità urbanistica:*

Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Giunta Regionale del Veneto in data 08.02.1993 con decreto n.441
Zona omogenea:	Zona B - Sottozona B4.6
Norme tecniche di attuazione:	Vedi certificato di destinazione urbanistica in allegato e costituito da due facciate.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.5mq/mq
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	10.0
Volume massimo ammesso:	1001mc

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Descrizione: Uffici e studi privati [A10] di cui al punto A**

L'ufficio, oggetto della valutazione immobiliare, si trova al piano terra e affaccia su Piazza San Giovanni Bosco. Attualmente l'unità immobiliare è composta da un vano ufficio, da un ripostiglio e da un bagno con anti bagno. Sono visibili i segni della parete demolita che divideva l'ufficio dalla sala d'attesa. L'ufficio ha tre vetrate su Piazza San Giovanni Bosco e un'altra laterale rivolta verso il portico- passaggio comune. Ci sono anche tre finestroni apribili e una porta finestra rivolti sempre verso il portico- passaggio comune ai sub. 15,17,18,21,22.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED].

			75,00		75,00	
--	--	--	-------	--	-------	--

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1° semestre 2023.

Zona: Eraclea.

Tipo di destinazione: Terziaria.

Tipologia: UFFICIO.

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale.

Valore di mercato min (€/mq): 1000.

Valore di mercato max (€/mq): 1400.

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario [REDACTED] per successione legittima in morte di Cerchier Orietta nata a Eraclea il 13.10.1963 e deceduta il 13.03.2020 . **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a San Donà di Piave, in data 05/08/2019, ai nn. 27281.
 Note: TRASCRIZIONE del 05/08/2019 - Registro Particolare 18886 Registro Generale 27281 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2003/2019 del 10/07/2019 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'.

Titolare/Proprietario: Certificato di denuncia di successione al . In forza di denuncia di successione; trascritto a San Donà di Piave, in data 30/01/2020, ai nn. 2887/2078.
 Note: TRASCRIZIONE del 30/01/2020 - Registro Particolare 2078 Registro Generale 2887 Pubblico ufficiale VENEZIA ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA Repertorio 2163/88888 del 27/01/2020 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato elettronico
 Presenza titolo telematico.

Identificativo corpo: A

Uffici e studi privati [A10] sito in Eraclea (VE), Piazza San Giovanni Bosco n. 7 piano terra **Libero**.

Note: L'immobile risulta essere libero e non occupato.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di Credito cooperativo Pordenonese Società Coop. contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo iscritto/trascritto a Venezia in data 09/05/2019 ai nn. 15556/2562;

6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Credito cooperativo Pordenonese Società Coop. contro [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo ; Importo ipoteca: € 620000 ; Iscritto/trascritto a Venezia in data 11/10/2019 ai nn. 33780/6052 ; Note: ISCRIZIONE del 11/10/2019 - Registro Particolare 6052 Registro Generale 33780 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4547/2019 del 05/05/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2562 del 2019

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: 1000/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO - L'ufficio è accessibile ai soggetti diversamente abili ma il bagno non ha gli spazi adeguati per accogliere una carrozzina. Bisognerebbe modificare l'antibagno e il bagno.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuno

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1. Criterio di stima:

Come criterio di stima si è utilizzato quello della stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) che nel caso in esame tiene in considerazione i valori dell'OMI, quelli del Borsino Immobiliare e del valore di unità immobiliari di simile consistenza, ubicazione e stato di vendita.

8.2. Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio tecnico di Eraclea;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I., Borsino immobiliare, maggiori catene di agenzie immobiliari.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): O.M.I. per negozi e uffici con stato conservativo ottimo: Valore Minimo = 1000 €/mq; Valore Massimo = 1.400 €/mq

Borsino immobiliare per gli Uffici e studi privati: valore minimo €/mq 836; valore medio €/mq 988; Valore massimo €/mq 1140

8.3. Valutazione corpi:**A. Uffici e studi privati [A10]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 75.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ufficio	75,00	€ 1.000,00	€ 75.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 75.000,00
Valore corpo			€ 75.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 75.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 75.000,00
Valore di stima			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Uffici e studi privati [A10]	75,00	€ 75.000,00	€ 75.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.100,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

A

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 3.194,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 3.488,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 69.412,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: A

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 371.8610KW/m² anno (Classe G)

Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- Estratti mappa del Fg. 36; Particella: 80 ;
- Planimetria catastale dei Subalterno: 22;
- Ispezione ipotecaria;
- Documentazione fotografica;
- Progetti vari recuperati presso il Comune di Jesolo;
- Valori OMI + Borsino Immobiliare;
- Attestato di prestazione energetica;
- Certificato contestuale di residenza; Stato civile e stato famiglia; Estratto riassunto dal registro degli atti di matrimonio;

Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro

Regime fiscale della vendita:

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	002 - ufficio- studio privato
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A: 1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo A: <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : foglio 36, particella 80, subalterno 22, indirizzo Piazza San Giovanni Bosco, interno 7, piano terra, comune Eraclea (Ve), sezione censuaria D415, categoria A10, classe 1, consistenza 3 vani, superficie 75, rendita € 1038.08
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 69.412,00€

Beni in Eraclea (VE)

Località/Frazione **Ponte Crepaldo** frazione di Eraclea

Piazza San Giovanni Bosco n. 7 piano secondo

Lotto: 003 - abitazione di tipo economico realizzata al grezzo

Risposta al primo punto del quesito

Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

Esecutato/i:

██████████ Codice fiscale: ██████████ Residenza: ██████████ Regime Patrimoniale: ██████████

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile si trova al centro di Ponte Crepaldo, ossia in Piazza San Giovanni Bosco n. 7, cioè sul lato opposto della Chiesa del paese, in una zona con piccole attività commerciali.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Ospedale (Buona. 20 min. dall'Ospedale di San Donà di Piave), Asilo nido (Buona: 10 min. a piedi), Supermercati (Buona: 10 min. a piedi), Farmacia (Buona: 2 min. a piedi)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

Importanti centri limitrofi: San Donà di Piave, Jesolo, Caorle, Mestre, Treviso.

Attrazioni paesaggistiche: La spiaggia di Eraclea, la Laguna del Mort, il Corso del Piave.

Attrazioni storiche: Le zone dell'antica Eraclea, e le antiche mura di Jesolo.

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto di Treviso: 35 min. in auto; Aeroporto di Tessera: 35 min. in auto; Stazione del treno di San Donà: 25 min. in auto; Stazione del Treno di Mestre: 40 min. in auto.

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in CAP: 30020 frazione: Ponte Crepaldo, Piazza San Giovanni Bosco n. 7 -piano secondo.

Abitazione realizzata "al grezzo".

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà.

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: foglio 36, particella 80, subalterno 18, indirizzo Piazza San Giovanni Bosco, interno 7, piano secondo, comune Eraclea (Ve), sezione censuaria D415, categoria A3, classe 4, consistenza 2.5, superficie 74, rendita € 103.29.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La distribuzione interna dell'immobile è diversa da quella che era stata autorizzata nel permesso di costruire. E' vero anche che l'immobile non è mai stato completato. Allo stato attuale si può dire che si trova al "grezzo" senza serramenti intonaci interni e impianti. Chi dovesse procedere con il completamento dell'immobile potrebbe presentare una pratica edilizia e completarlo secondo il progetto autorizzato.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Pratica Edilizia n. 184/88

Intestazione: Cerchier Orietta

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Concessione edilizia per la realizzazione di due negozi al piano terra.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/12/1990 al n. di prot. 015829

Abitabilità/agibilità in data 04/02/1991.

Numero pratica: Pratica Edilizia n.98/98

Intestazione: Cerchier Orietta

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Varianti ed ampliamento a fabbricati esistenti

Oggetto: variante

Presentazione in data 16/11/2004.

Numero pratica: Pratica Edilizia n.369/03
 Intestazione: Cerchier Orietta
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: Ampliamento ad uso residenziale
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 26/08/2003 al n. di prot. 16754

4.1.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le ripartizioni interne, che sono state realizzate al grezzo, non corrispondono con le partizioni interne rappresentate nei progetti depositati.

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria per modifiche interne già eseguite.

Presentazione pratica edilizia CILA art. 6bis DPR 380/01 + oneri : € 2.700,00

Oneri Totali: € 2.700,00.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: Alla scadenza del Permesso di costruire, sono state presentate domande di proroga per il completamento dei lavori, ma quest'ultimi non sono mai stati completati. Ovviamente l'immobile non ha l'agibilità e per averla dovrebbe essere completato. Presentando opportuna documentazione l'immobile potrà essere completato.

4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Giunta Regionale del Veneto in data 08.02.1993 con decreto n.441
Zona omogenea:	Zona B - Sottozona B4.6
Norme tecniche di attuazione:	Vedi certificato di destinazione urbanistica in allegato e costituito da due facciate e l'estratto dal P.I.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.5mq/mq
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	10.0
Volume massimo ammesso:	1001mc
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	<p>Ai sensi dell'art. 12 della L.R. 11/2004, la pianificazione urbanistica comunale si esplica mediante il piano regolatore comunale che si articola in disposizioni strutturali, contenute nel piano di assetto del territorio (PAT) ed in disposizioni operative, contenute nel piano degli interventi (PI). Ai sensi dell'art. 29 della L.R. 11/2004 si applicano le misure di salvaguardia dalla data di adozione del nuovo strumento di pianificazione, secondo il seguente disposto normativo: " Dalla data dell'adozione degli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale nonché delle relative varianti e fino alla loro entrata in vigore, si applicano le misure di salvaguardia, secondo le modalità della legge 3 novembre 1952, n. 1902 "Misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei piani regolatori" e successive modificazioni. Il periodo massimo è di cinque anni, quando lo strumento sia stato trasmesso per l'approvazione entro un anno dall'adozione e, in ogni altro caso, di tre anni." Il piano degli interventi (PI) è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità. A seguito dell'approvazione del Piano di Assetto del Territorio (PAT), il Piano Regolatore Generale (PRG) vigente, per le parti compatibili con il PAT, è diventato il Piano degli Interventi fino all'adozione della variante generale di adeguamento del PI al PAT. (L.R. 11/2004 art. 48 comma 5 bis).</p>

Note sulla conformità:

Nessuna.

Regolarizzabili mediante: Modifica della planimetria catastale

Presentazione nuova planimetria catastale: € 100,00

Spese di sanatoria presunte: € 100,00

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A

L'appartamento si trova al secondo piano di una palazzina in Piazza San Giovanni Bosco n. 7. Per accedere all'appartamento si deve attraversare il portico - passaggio comune ai subalterni 15,17,18,21,22 -, salire una scala in calcestruzzo e marmo che risulta essere completa fino al piano primo. Dal piano primo al secondo piano, la scala è priva di corrimano e di rivestimento dei scalini e dei pianerottoli. Giunti al secondo si accede all'appartamento che è costituito da muri perimetrali in laterizio intonacato solo sulle facce esterne, da quattro pareti interne di blocchi in laterizio da 8 cm, non intonacate e da una copertura in laterocemento. Non ci sono impianti, serramenti e parapetti.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Superficie complessiva di circa mq **75,00**.

E' posto al piano: secondo.

L'edificio è stato costruito nel: 1988.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Piazza San Giovanni Bosco n. 7; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.50.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0.

Stato di manutenzione generale: scarso.

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta allo stato di "grezzo". All'interno le pareti non sono intonacate, mancano tutti gli impianti, pavimenti isolamenti, ecc. e attualmente è diventato "il rifugio" di colombi. All'esterno l'immobile è stato intonacato ma quest'ultimo mostra estese chiazze di muffa. La condizione è scadente.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Essendo l'immobile al grezzo, ossia costituito solo da quattro muri perimetrali, quattro pareti divisorie interne e da una copertura, ritengo di stimare l'immobile per quanto è stato realizzato fino ad oggi con i prezzi di mercato comprensivi di fornitura e posa dei materiali. Il valore che ho ottenuto è il seguente: Pareti Perimetrali da 25cm= 110 mq x55 €/mq = 6050 €; Tramezze divisorie interne= 37.23mq x 28 €/mq= 1042€;

Copertura in latero cemento= 85 mq x 90€/mq= 7650€; Coppi di copertura= 85 mq x 35€/mq= 2975; Pluviali = 8.3 m x 24 €/m= 200€; Grondaie= 27.3m x 35.88 ml= 979.5€

Totale Complessivo=6050+1042+7650+2975+200+979.5= **€18.896**. Dividendo questo valore per la superficie coperta si ottiene un valore di €251.95 €/mq.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
appartamento	sup lorda di pavimento	0	75,00	1,00	75,00	€ 251,95
			75,00		75,00	

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1° semestre 2023

Zona: Eraclea

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 750

Valore di mercato max (€/mq): 950

I valori sopra riportati si riferiscono ad un immobile completo in tutte le sue parti e non al "grezzo".

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: ██████████ per successione legittima in morte di Cerchier Orietta nata a Eraclea il 13.10.1963 e deceduta il 13.03.2020 . **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante

dai registri immobiliari: SI; trascritto a San Donà di Piave, in data 05/08/2019, ai nn. 27281.
 Note: TRASCRIZIONE del 05/08/2019 - Registro Particolare 18886 Registro Generale 27281 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2003/2019 del 10/07/2019 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'.

Titolare/Proprietario: Certificato di denuncia di successione; trascritto a San Donà di Piave, in data 30/01/2020, ai nn. 2887/2078.

Note: TRASCRIZIONE del 30/01/2020 - Registro Particolare 2078 Registro Generale 2887 Pubblico ufficiale VENEZIA ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA Repertorio 2163/88888 del 27/01/2020 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico.

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Eraclea (VE), Piazza San Giovanni Bosco n. 7 -piano secondo.

Libero

Note: L'immobile risulta essere libero e non occupato.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di Credito cooperativo Pordenonese Società Coop. contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo iscritto/trascritto a Venezia in data 09/05/2019 ai nn. 15556/2562;

- Pignoramento a favore di Credito cooperativo Pordenonese Società Coop. contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo iscritto/trascritto a Venezia in data 13/05/2022 ai nn. 17110/12235;

6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Credito cooperativo Pordenonese Società Coop. contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo ; Importo ipoteca: € 620000 ;

Iscritto/trascritto a Venezia in data 11/10/2019 ai nn. 33780/6052 ; Note: ISCRIZIONE del 11/10/2019 - Registro Particolare 6052 Registro Generale 33780 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4547/2019 del 05/05/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2562 del 2019

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso

Spese di gestione condominiale: nessuna.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

Millesimi di proprietà: 1000/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO - Per accedere all'appartamento si deve salire una scala fino al secondo piano. Attualmente l'immobile non è accessibile ai soggetti diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuno

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1. Criterio di stima:

Considerando che l'immobile si trova al "grezzo", il valore di stima finale è stato dato sul valore di quanto è stato realmente costruito. Successivamente ho verificato se questo valore potesse

essere congruo con i valori indicati dall'OMI, e/o quelli del Borsino Immobiliare e del valore di unità immobiliari di simile consistenza, ubicazione e stato di vendita.

8.2. Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio tecnico di Eraclea;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I., Borsino immobiliare, maggiori catene di agenzie immobiliari.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): O.M.I. per le abitazioni di tipo economico e con stato conservativo normale: Valore Minimo = 750 €/mq; Valore Massimo = 950 €/mq

Borsino immobiliare per le abitazioni : valore minimo €/mq 846; valore medio €/mq 917; Valore massimo €/mq 988

8.3. Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 18.896,25.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	75,00	€ 251,95	€ 18.896,25
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 18.896,25
Valore corpo			€ 18.896,25
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 18.896,25
Valore complessivo diritto e quota			€ 18.896,25
Valore di stima			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	75,00	€ 18.896,25	€ 18.896,25

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.800,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

A

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
------------------	--------------

Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 3.194,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 3.782,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 12.314,25

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: A

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: L'immobile non ha l'impianto di riscaldamento, non ha l'agibilità e nemmeno l'attestato di prestazione energetica.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- Estratti mappa del Fg. 36, Particella:80 ;
- Planimetria catastale dei Subalterno: 18;
- Ispezione ipotecaria;
- Documentazione fotografica;
- Progetti vari recuperati presso il Comune di Jesolo;
- Valori OMI + Borsino Immobiliare;
- Certificato contestuale di residenza; Stato civile e stato famiglia; Estratto riassunto dal registro degli atti di matrimonio;
-

Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro

Regime fiscale della vendita:

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	003 - abitazione di tipo economico realizzata al grezzo
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A: 1000/1000 [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo A: <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : foglio 36, particella 80, subalterno 18, indirizzo Piazza San Giovanni Bosco, interno 7, piano secondo, comune Eraclea (Ve), sezione censuaria D415, categoria A3, classe 4, consistenza 2.5, superficie 74, rendita € 103.29
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 12.314,25€

Beni in Eraclea (VE)Località/Frazione **Ponte Crepaldo frazione di Eraclea**

Piazza San Giovanni Bosco n. 7 piano terra

Lotto: 004 - magazzino**Risposta al primo punto del quesito**

Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si****Risposta al secondo punto del quesito**

Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

Esecutato/i:

[REDACTED] Codice fiscale: [REDACTED] Residenza: [REDACTED] Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile si trova al centro di Ponte Crepaldo, ossia in Piazza San Giovanni Bosco n. 7, cioè sul lato opposto della Chiesa del paese, in una zona con piccole attività commerciali.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Ospedale (Buona. 20 min. dall'Ospedale di San Donà di Piave), Asilo nido (Buona: 10 min. a piedi), Supermercati (Buona: 10 min. a piedi), Farmacia (Buona: 2 min. a piedi)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: San Donà di Piave, Jesolo, Caorle, Mestre, Treviso.

Attrazioni paesaggistiche: La spiaggia di Eraclea, la Laguna del Mort, il Corso del Piave.

Attrazioni storiche: Le zone dell'antica Eraclea, e le antiche mura di Jesolo.

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto di Treviso: 35 min. in auto; Aeroporto di Tessera: 35 min. in auto; Stazione del treno di San Donà: 25 min. in auto; Stazione del Treno di Mestre: 40 min. in auto.

Identificativo corpo: A.

Magazzino [M] sito in Eraclea (VE) CAP: 30020 frazione: Ponte Crepaldo, Piazza San Giovanni Bosco n. 7 -piano terra.

Magazzino.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale ██████████ - Stato Civile: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: foglio 36, particella 80, subalterno 21, indirizzo Piazza San Giovanni Bosco, interno 7, piano terra, comune Eraclea (Ve), sezione censuaria D415, categoria C/2, classe 8, consistenza 6mq, superficie 7mq, rendita € 4.96

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Pratica Edilizia n. 184/88

Intestazione: Cerchier Orietta

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Concessione edilizia per la realizzazione di due negozi al piano terra.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/12/1990 al n. di prot. 015829

Abitabilità/agibilità in data 04/02/1991

Numero pratica: Pratica Edilizia n.98/98

Intestazione: Cerchier Orietta

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Varianti ed ampliamento a fabbricati esistenti

Oggetto: variante

Presentazione in data 16/11/2004

Numero pratica: Pratica Edilizia n.369/03

Intestazione: Cerchier Orietta

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento ad uso residenziale

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/08/2003 al n. di prot. 16754

4.1.1 Conformità edilizia:**Magazzino [M]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.**4.1.2 Conformità urbanistica:****Magazzino [M]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Giunta Regionale del Veneto in data 08.02.1993 con decreto n.441
Zona omogenea:	Zona B - Sottozona B4.6

Norme tecniche di attuazione:	Vedi certificato di destinazione urbanistica in allegato e costituito da due facciate e l'estratto dal P.I.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.5mq/mq
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	10.0
Volume massimo ammesso:	1001mc
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	<p>Ai sensi dell'art. 12 della L.R. 11/2004, la pianificazione urbanistica comunale si esplica mediante il piano regolatore comunale che si articola in disposizioni strutturali, contenute nel piano di assetto del territorio (PAT) ed in disposizioni operative, contenute nel piano degli interventi (PI). Ai sensi dell'art. 29 della L.R. 11/2004 si applicano le misure di salvaguardia dalla data di adozione del nuovo strumento di pianificazione, secondo il seguente disposto normativo: " Dalla data dell'adozione degli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale nonché delle relative varianti e fino alla loro entrata in vigore, si applicano le misure di salvaguardia, secondo le modalità della legge 3 novembre 1952, n. 1902 "Misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei piani regolatori" e successive modificazioni. Il periodo massimo è di cinque anni, quando lo strumento sia stato trasmesso per l'approvazione entro un anno dall'adozione e, in ogni altro caso, di tre anni." Il piano degli interventi (PI) è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi</p>

	connessi e le infrastrutture per la mobilità. A seguito dell'approvazione del Piano di Assetto del Territorio (PAT), il Piano Regolatore Generale (PRG) vigente, per le parti compatibili con il PAT, è diventato il Piano degli Interventi fino all'adozione della variante generale di adeguamento del PI al PAT. (L.R. 11/2004 art. 48 comma 5 bis).
--	---

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: Magazzino [M] di cui al punto A

Il magazzino si trova affianco alla scala che conduce ai subalterni 17 e 18, sull'area scoperta dietro all'edificio. E' un vano intonacato, pavimentato e con una porta d'ingresso indipendente.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di ██████████ - **Piena proprietà.**

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Superficie complessiva di circa mq **7,00**

E' posto al piano: terra.

L'edificio è stato costruito nel: 1988.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Piazza San Giovanni Bosco n. 7; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente.

Condizioni generali dell'immobile: Il magazzino si presenta pieno di materiale come bicchieri, biciclette e altro materiale vario.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **ferro** protezione:

inesistente condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna

materiale: **cotto** condizioni: **sufficienti**.**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

O.M.I. per i magazzini con stato conservativo ottimo: Valore Minimo = 610 €/mq; Valore Massimo = 770 €/mq
 Borsino immobiliare per i magazzini: valore minimo €/mq 406; valore medio €/mq 603; Valore massimo €/mq 801

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
	sup lorda di pavimento	0	7,00	1,00	7,00	€ 770,00
			7,00		7,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale.

Sottocategoria: Magazzino.

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1° semestre 2023;

Fascia/zona: Suburbana/Ponte Crepaldo;

Tipo di destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia: magazzini/capannoni

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 610

Valore di mercato max (€/mq): 770

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per successione legittima in morte di Cerchier Orietta nata a Eraclea il 13.10.1963 e deceduta il 13.03.2020 . **proprietario/i ante ventennio ad oggi.** In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a San Donà di Piave, in data 05/08/2019, ai nn. 27281.
 Note: TRASCRIZIONE del 05/08/2019 - Registro Particolare 18886 Registro Generale 27281 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2003/2019 del 10/07/2019 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'

Titolare/Proprietario: Certificato di denuncia di successione al . In forza di denuncia di successione; trascritto a San Donà di Piave, in data 30/01/2020, ai nn. 2887/2078.
 Note: TRASCRIZIONE del 30/01/2020 - Registro Particolare 2078 Registro Generale 2887 Pubblico ufficiale VENEZIA ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA Repertorio 2163/88888 del 27/01/2020 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato elettronico
 Presenza titolo telematico

Identificativo corpo: A

Magazzino [M] sito in Eraclea (VE), Piazza San Giovanni Bosco n. 7 -piano terra **Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:**6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

- Pignoramento a favore di Credito cooperativo Pordenonese Società Coop. contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo iscritto/trascritto a Venezia in data 09/05/2019 ai nn. 15556/2562;

- Pignoramento a favore di Credito cooperativo Pordenonese Società Coop. contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo iscritto/trascritto a Venezia in data 13/05/2022 ai nn. 17110/12235;

6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Credito cooperativo Pordenonese Società Coop. [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo ; Importo ipoteca: € 620000 ; Iscritto/trascritto a Venezia in data 11/10/2019 ai nn. 33780/6052 ; Note: ISCRIZIONE del 11/10/2019 - Registro Particolare 6052 Registro Generale 33780 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4547/2019 del 05/05/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2562 del 2019

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso

Spese di gestione condominiale: Nessuna.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

Millesimi di proprietà: 1000/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO - All'ingresso c'è uno scalino superiore a 2.5 cm che dovrebbe essere rimosso.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: / no.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno.

Avvertenze ulteriori: Nessuno.

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1. Criterio di stima:

Come criterio di stima si è utilizzato quello della stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) che nel caso in esame tiene in considerazione i valori dell'OMI, quelli del Borsino Immobiliare e del valore di unità immobiliari di simile consistenza, ubicazione e stato di vendita.

8.2. Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio tecnico di Eraclea;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I., Borsino immobiliare, maggiori catene di agenzie immobiliari.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): O.M.I. per i magazzini con stato conservativo ottimo: Valore Minimo = 610 €/mq; Valore Massimo = 770 €/mq

Borsino immobiliare per i magazzini: valore minimo €/mq 406; valore medio €/mq 603; Valore massimo €/mq 801

8.3. Valutazione corpi:**A. Magazzino [M]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	7,00	€ 770,00	€5.390,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 5.390,00
Valore corpo	€ 5.390,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 5.390,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 5.390,00
Valore di stima	€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Magazzino [M]	7,00	€ 5.390,00	€ 5.390,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica
e/o catastale:

€ 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

A

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 3.194,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 3.782,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 1.608,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: A

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: L'immobile non ha l'impianto di riscaldamento.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- Estratti mappa del Fg. 36, Particella:80 ;
- Planimetria catastale dei Subalterno: 21;
- Ispezione ipotecaria;
- Documentazione fotografica;
- Progetti vari recuperati presso il Comune di Jesolo;
- Valori OMI + Borsino Immobiliare;
- Certificato contestuale di residenza; Stato civile e stato famiglia; Estratto riassunto dal registro degli atti di matrimonio;

Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro

Regime fiscale della vendita:

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	004 - magazzino
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A: 1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo A: <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : foglio 36, particella 80, subalterno 21, indirizzo Piazza San Giovanni Bosco, interno 7, piano terra, comune Eraclea (Ve), sezione censuaria D415, categoria C/2, classe 8, consistenza 6mq, superficie 7mq, rendita € 4.96
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 1.608,00€

Data generazione:
09-03-2024 18:03

L'Esperto alla stima
Architetto Danilo Balduit